OCUPACION DE VIVIENDAS

Por Eduardo Videla

"Tienen que salir a buscar una casa y después de meterse, defenderla. No toquen las cosas de valor que pueda haber, para que no los acusen de robo. Traten de hablar con los propietarios y proponerles pagar un alquiler o hacer una reforma. Y no le paguen nada a ninguno de esos que andan cobrando para abrir una casa o hacer un contrato falso. Que no nos vayamos a enterar de que alguno de los que vienen acá está pidiendo plata''.

El líder de un grupo de Villa Crespo da instrucciones precisas para ocupar una vivienda. La zona cuenta con gran cantidad de casas deshabitadas; muchas de ellas fueron abandonadas después de las inundaciones de la cuenca del Maldonado. Los habitantes ilegales son en general ex inquilinos u ocupantes de inquilinatos que no pudieron seguir pagando.

Según el arquitecto Rubén Gazzoli, titular del Centro de Estudios de la Población (CENEP), existen unas 5000 viviendas ocupadas ilegalmente en la capital. Las zonas con más casos, además de Villa Crespo, son San Telmo y Monserrat. Suelen ser casas antiguas, semiderruidas, cuyos dueños esperan que se reactive el mercado inmobiliario para venderlas como demolición. También se han ocupado edificios sin terminar, como uno de la calle Gascón, donde viven 45 familias: sólo tiene la estructura de hormigón y parte de la mampostería, las habitaciones han sido tabicadas precariamente con maderas y chapas.

''Acá primero llegaron tres familias —cuentan los ocupantes de un viejo hotel en la calle Darwin—, después se sumaron otras hasta que fuimos once. El dueño hizo juicio y ahora estamos esperando el desalojo. Hablamos con él y le ofrecimos pagar un alquiler y los impuestos, luz y gas. Pero dijo que dejemos la casa vacía cuanto antes. A mí me cobraron cien australes por la habitación, uno que decía ser el encargado. Me dijo mañana te traigo el recibo y no apareció más.''

Los dueños de las viviendas ocupadas suelen iniciar juicio por usurpación y violación de la propiedad privada y no por desalojo. La razón es que el primero se tramita en el fuero penal y demora entre dos y tres meses; el de desalojo en cambio se realiza en lo civil y su duración es de aproximadamente un año. ''Nosotros venimos pidiendo al Concejo Deliberante y a la justicia desde el comienzo del gobierno democrático que a los ocupantes de las casas deshabitadas no se los trate como delincuentes sino como gente que llega a buscar esa solución ante la falta de vivienda —dice José Bonano, presidente de la Coordinadora de Inquilinos de Buenos Aires (CIBA)—. Proponemos que se los considere inquilinos y se les haga un contrato de locación con un precio que no supere el 20 por ciento de los ingresos familiares. Pero aún no hemos obtenido respuesta.''

Las viviendas son ajenas

Los jueces suelen tener criterios disímiles con respecto a la ocupación ilegal de viviendas. En mayo de este año el juez de instrucción Marcelo Fainberg dictó una resolución según la cual ''debe restituirse en forma inmediata el inmueble a su verdadero propietario, para que lo use y goce de acuerdo a las leyes'', sin necesidad de que la justicia penal dictamine a través de un fallo firme. Es decir que, según Fainberg, ''se puede disponer el lanzamiento (desalojo) con el mero



Gustavo Gilabert

EL SUEÑO DE LA CASA AJENA

Las viviendas ilegalmente ocupadas y las legalmente desocupadas aumentan hoy en la Argentina. Con la crisis los intermediarios no pierden el tiempo y subalquilan viviendas ajenas. La venta de garantías y las estafas inmobiliarias son moneda corriente.



procesamiento de los ocupantes". En la resolución el juez aclaró que no es "insensible ni indiferente al drama habitacional por el que atraviesa un importante grupo social". "Pero los propietarios —explicó luego— no tienen la culpa, necesitan disponer de sus viviendas; aunque las tengan desocupadas, son sus dueños. No se puede trasladar a un ciudadano los problemas del Estado".

Otro juez de instrucción, Luis Fernando Niño, dispuso en cambio el sobreseimiento penal definitivo en dos causas por denuncias de usurpación, afirmando que "para que exista despojo (de la propiedad) es preciso que la víctima (el propietario) se encuentre en el goce efectivo de su posesión". Si bien la demanda del dueño podía proseguir en el ámbito civil, el desalojo no se haría efectivo hasta tanto no hubiese sentencia firme. "De esta manera —explica Niño— se evita procesar inútilmente a una persona que actuó en función de su estado de necesidad."

En los fundamentos de la resolución de este caso —que involucró a doce familias que se instalaron en una vivienda desocupada de Guardia Vieja 3550, a mediados del año pasado— el juez Niño citó conceptos pastorales enunciados en el Concilio Vaticano II referidos al derecho que asiste a quien "se encuentra en necesidad extrema de procurarse lo necesario de las riquezas ajenas".

Sin embargo, según el abogado Néstor Trastemberg, de la Liga Argentina por los Derechos del Hombre, esgrimir el argumento del estado de necesidad que motivó a los ocupantes a tomar la vivienda puede servir para evitar que se sancione el delito de usurpación, pero no para impedir el desalojo. "En casi todos los casos —dice— los juicios terminan con el desalojo. Pero los ocupantes no son condenados en forma efectiva, dado que es muy difícil comprobar el delito de usurpación al no haber, por ejemplo, signos de violencia en las cerraduras. Cuando el acusado es reincidente, en cambio, la condena se cumple en forma efectiva."

Propietarios fantasmas

El auge de la toma de viviendas también dio lugar a la aparición de intermediarios. En la resolución citada, el juez Fainberg denunció la existencia de "algunos individuos que, sin el menor escrúpulo social, han montado verdaderas organizaciones delictivas en torno a la ocupación clandestina de inmuebles", que "fraguan contratos de locación en los que suele figurar como propietaria una persona inexistente".

La denuncia no era inédita. En mayo de 1986, poco antes de ser detenido y procesado por tenencia de explosivos, Angel Carmona había sido acusado de cobrar dinero en concepto de "alquiler y protección" a las familias que ocupaban ilegalmente el edificio del ex Patronato de la Infancia (ver nota aparte).

La Coordinadora de Inquilinos de Buenos Aires da otros nombres. "Gladys Celliz y su esposo Miguel Quinteros se dedican a la ocupación de viviendas desocupadas, que luego alquilan por piezas —dice José Acuña, secretario de la entidad—. Otros, como Carmen Pipino, alquilan edificios y los subalquilan, estafando y matoneando a los inquilinos."

Las actividades de los tres fueron denunciadas en febrero de 1986. "En algunos casos —detalla Acuña—, Celliz y Quinteros cobraban un bono contribución, escudados en la Unidad Básica de Gallo 451. Después de nuestra denuncia, las autoridades partidarias clausuraron temporariamente ese local."

Los intermediarios tienen reflejos rápidos. El dueño de una vieja casa cuenta que estuvo ocupada durante un año. Apenas se realizó el desalojo la puso en venta a través de una inmobiliaria. Fue enorme su sorpresa cuando, pocos días después, encontró un aviso en el diario que ofrecía habitaciones en su casa. Cuando llegó, ya era tarde: la casa estaba ocupada por varias personas que le mostraron recibos. Estaban firmados —dijeron— por el propietario del lugar.

●



ANGEL CARMONA

UN HOMBRE CON LA LLAVE PARA MUCHAS PUERTAS

En la tarde del 17 de julio, la monotonía del penal de Villa Devoto se vio alterada. Un recluso subió al techo del pabellón que ocupaba, y desde allí pedía a gritos la presencia del juez.

Cuando le dijeron que ese magistrado estaba de vacaciones, sin bajar el tono de voz, exclamó: "Me voy a quedar aquí hasta que vuelva", y amenazó con arrojar tejas al que subiera a buscarlo. Nada más se informó del hecho. Pero al otro día, ese hombre, Angel Carmona, estaba de vuelta en su casa, una habitación que ocupa en el edificio del ex Patronato de la Infancia, en Humberto I y Balcarce. El mismo donde un año antes había sido detenido, acusado de tenencia de explosivos.

Carmona generó amores y odios en el ex Patronato. En ese lugar había ubicado en diciembre de 1984, a más de 60 familias, desalojadas de hoteles, inquilinatos y casas tomadas. Un consejero influyente le había señalado que ese lugar era propiedad de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y que, por tal motivo, podrían "aguantar" un tiempo más que en una casa particular.

El intendente de la dictadura militar, Osvaldo Cacciatore, había previsto destinar el lugar como sede de la Secretaría de Educación de la comuna. El proyecto, finalmente, quedó paralizado y el edificio, permanecía abandonado.

Los intrusos ocuparon, primero, la antigua construcción de dos plantas que da a Humberto I; luego se hicieron de las habitaciones ubicadas en hilera que están detrás, cruzando un patio de tierra y que tienen su entrada por Balcarce 1170. Por último, se instalaron en el edificio que hace una ele entre San Juan y Balcarce.

"Al principio nos pedía un austral por semana, para los gastos de instalación eléctrica —recuerda una vecina, que prefiere no identificarse—, después empezó a pedir una contribución de 10 a 20 australes, según la ubicación o el tamaño de la habitación. Decía que era voluntario, pero al que no pagaba, le cortaba la luz. En la seccional 14, no querían tomar las denuncias, porque decían que éramos intrusos; y cuando volvíamos nos decían: Saludos a Carmona' ".

A fines de junio del año pasado, los diarios se hicieron eco de insistentes denuncias referidas al accionar de patotas en el barrio de San Telmo. Los padres de los alumnos que concurren a la Escuela 26, ubicada frente al Patronato, llegaron a cortar el tránsito en la avenida San Juan, en protesta por las agresiones sufridas por los chicos. En las reuniones de cooperadora algunos proponían ir armados a buscar a sus hijos; otros, directamente, sugirieron desalojar a la gente del patronato. Sin embargo, los ocupantes también mandaban a sus hijos a esa escuela, y sabían que la patota, integrada por chicos de 15 a 17 años, respondía a Carmona.

Otros vecinos, que no ocultaron su militancia liberal se quejaron por la presencia de "esa gente" en el barrio. Por ejemplo, Alberto Sersócimo —hoy vicepresidente del comité metropolitano de la UCeDé—, protestaba ante el cronista de *La Nación* porque así "se distorsiona la imagen que los turistas que pasean por San Telmo se llevan del barrio". "Los chicos posan para las fotos de los turistas y hasta les cobran —se indignaba otra vecina—; con esto, se difunde una pésima imagen del país en el exterior". Para otros, el inconveniente estaba en que "se desvaloriza nuestra propiedad por la presencia de este tipo de gente". La ofensiva continuó con un proyecto presentado por la concejala Adelina Dalesio de Viola —quien vive a pocas cuadras del lugar— solicitando a las autoridades comunales dieran cuenta de la situación jurídico-legal del ex Padelai, y amenazando con una interpelación a los funcionarios responsables.

En la noche del 10 de julio, la policía federal allanó la habitación que ocupaba Carmona. No fue acusado por cobrar a los ocupantes del edificio, ni por ser cabecilla de las patotas: en su vivienda fueron hallados 6 panes de trotyl, de 220 gramos cada uno; cuatro granadas de fabricación casera, sin fulminante; 3 detonadores y dos metros de mecha lenta. El día 17, el juez Fégoli le dicta la prisión preventiva del inculpado, al encontrarlo "responsable prima facie del delito de tenencia de explosivos", y embarga sus bienes por 500 australes.

El 1° de junio de este año, Carmona fue condenado a tres años de prisión, pero después del curioso episodio de la cárcel de Devoto, salió en libertad condicional.

La caída de Carmona tuvo un efecto casi inmediato: en una semana, los ocupantes se organizaron y eligieron una comisión interna, para hacer frente al desalojo.

Aunque no se pudo parar el juicio de desalojo, se arribó a un acuerdo con la comuna: se iría reubicando a las familias en casas municipales o viviendas del FONAVI, para ir desocupando paulatinamente el edificio. Al mismo tiempo, los intrusos se comprometieron a pagar a SEGBA una deuda que ascendía entonces a 15.204 australes.

"Ponemos 10 australes cada uno, para ir saldando lo que debemos —dice Alicia Rossi, quien se encarga de recoger el dinero en nombre de la comisión interna—; pero ahora cada vez paga menos gente: unos porque saben que seguramente, de marzo del año que viene no pasamos; otros prefirieron volver a pagarle a Carmona para que cuando les llegue el desalojo, los ubique en alguna de las casas que él sigue *abriendo*".

En efecto, el ex Patronato estaba lejos de ser su único negocio. En mayo del '86, después de *abrir* un viejo inquilinato abandonado, en la calle Alberti, ubicó allí a 13 familias, cada una de las cuales paga 20 australes mensuales de alquiler, que el mismo Carmona se encarga de cobrar. "El nos ayuda —dice una mujer, que con sus tres hijos vive en una de las piezas—; nosotros pagábamos casi un sueldo por una piecita mas chica que esta, en Avellaneda."

Aunque la supuesta Unidad Básica que funcionaba en su propio cuarto, dentro del Patronato, fue oportunamente desautorizada por las autoridades partidarias, Carmona no carece de contactos políticos.

Antes de las elecciones del '85, Julión Licastro fue el único político que entró a hacer proselitismo al Patronato: en medio de la algarabía de los chicos, repartió globos y galletitas. Muchos confirmaron entonces la vinculación de Carmona con el dirigente, que luego habría de perder las internas del peronismo en la Capital.

Otra vinculación llamativa salió a luz en enero de este año, cuando la ex dirigente peronista Norma Kennedy acampó en la Plaza de Mayo, junto a un grupo de familias carenciadas. Allí, frente al Palacio Municipal, ayunaron durante una semana en reclamo de viviendas, denunciando además el desalojo de varios inquilinatos y casas tomadas. En una de ellas, la ubicada en Lima 355/367/369/385, Carmona cobraba su cuota de protección.

Un centenar de familias siguen viviendo hoy en el ex Padelai.

Los chicos están por todos lados: parecen los dueños del edificio. Entre los mayores, algunos esperan resignados el desalojo; otros, en cambio, optaron por defenderse. "Lo único que nos puede sacar adelante es juntarnos todos y reclamarle a los políticos —dice Alicia Rossi—; movilizarnos al Congreso para pedir una ley de emergencia habitacional. Si no, nos vamos a quedar toda la vida buscando una casa donde meternos, mientras esperamos que nos salga una vivienda del FONAVI."



procesamiento de los ocupantes''. En la resolución el juez aclaró que no es ''insensible ni indiferente al drama habitacional por el que atraviesa un importante grupo social''. ''Pero los propietarios —explicó luego— no tienen la culpa, necesitan disponer de sus viviendas; aunque las tengan desocupadas, son sus dueños. No se puede trasladar a un ciudadano los problemas del Estado''.

Otro juez de instrucción, Luis Fernando Niño, dispuso en cambio el sobreseimiento penal definitivo en dos causas por denuncias de usurpación, afirmando que ''para que exista despojo (de la propiedad) es preciso que la víctima (el propietario) se encuentre en el goce efectivo de su posesión''. Si bien la demanda del dueño podía proseguir en el ámbito civil, el desalojo no se haría efectivo hasta tanto no hubiese sentencia firme. ''De esta manera —explica Niño— se evita procesar inútilmente a una persona que actuó en función de su estado de necesidad.''

En los fundamentos de la resolución de este caso —que involucró a doce familias que se instalaron en una vivienda desocupada de Guardia Vieja 3550, a mediados del año pasado— el juez Niño citó conceptos pastorales enunciados en el Concilio Vaticano II referidos al derecho que asiste a quien ''se encuentra en necesidad extrema de procurarse lo necesario de las riquezas ajenas''.

Sin embargo, según el abogado Néstor Trastemberg, de la Liga Argentina por los Derechos del Hombre, esgrimir el argumento del estado de necesidad que motivó a los ocupantes a tomar la vivienda puede servir para evitar que se sancione el delito de usurpación, pero no para impedir el desalojo. ''En casi todos los casos —dice— los juicios terminan con el desalojo. Pero los ocupantes no son condenados en forma efectiva, dado que es muy difícil comprobar el delito de usurpación al no haber, por ejemplo, signos de violencia en las cerraduras. Cuando el acusado es reincidente, en cambio, la condena se cumple en forma efectiva.''

Propietarios fantasmas

El auge de la toma de viviendas también dio lugar a la aparición de intermediarios. En la resolución citada, el juez Fainberg denunció la existencia de ''algunos individuos que, sin el menor escrúpulo social, han montado verdaderas organizaciones delictivas en torno a la ocupación clandestina de inmuebles'', que ''fraguan contratos de locación en los que suele figurar como propietaria una persona inexistente''.

La denuncia no era inédita. En mayo de 1986, poco antes de ser detenido y procesado por tenencia de explosivos, Angel Carmona había sido acusado de cobrar dinero en concepto de ''alquiler y protección'' a las familias que ocupaban ilegalmente el edificio del ex Patronato de la Infancia (ver nota aparte).

La Coordinadora de Inquilinos de Buenos Aires da otros nombres. ''Gladys Celliz y su esposo Miguel Quinteros se dedican a la ocupación de viviendas desocupadas, que luego alquilan por piezas —dice José Acuña, secretario de la entidad—. Otros, como Carmen Pipino, alquilan edificios y los subalquilan, estafando y matoneando a los inquilinos.''

Las actividades de los tres fueron denunciadas en febrero de 1986. ''En algunos casos —detalla Acuña—, Celliz y Quinteros cobraban un bono contribución, escudados en la Unidad Básica de Gallo 451. Después de nuestra denuncia, las autoridades partidarias clausuraron temporariamente ese local.''

Los intermediarios tienen reflejos rápidos. El dueño de una vieja casa cuenta que estuvo ocupada durante un año. Apenas se realizó el desalojo la puso en venta a través de una inmobiliaria. Fue enorme su sorpresa cuando, pocos días después, encontró un aviso en el diario que ofrecía habitaciones en su casa. Cuando llegó, ya era tarde: la casa estaba ocupada por varias personas que le mostraron recibos. Estaban firmados —dijeron— por el propietario del lugar.

●



Miguel Marcelo

ANGEL CARMONA

UN HOMBRE CON LA LLAVE PARA MUCHAS PUERTAS

En la tarde del 17 de julio, la monotonía del penal de Villa Devoto se vio alterada. Un recluso subió al techo del pabellón que ocupaba, y desde allí pedía a gritos la presencia del juez.

Cuando le dijeron que ese magistrado estaba de vacaciones, sin bajar el tono de voz, exclamó: ''Me voy a quedar aquí hasta que vuelva'', y amenazó con arrojar tejas al que subiera a buscarlo. Nada más se informó del hecho. Pero al otro día, ese hombre, Angel Carmona, estaba de vuelta en su casa, una habitación que ocupa en el edificio del ex Patronato de la Infancia, en Humberto I y Balcarce. El mismo donde un año antes había sido detenido, acusado de tenencia de explosivos.

Carmona generó amores y odios en el ex Patronato. En ese lugar había ubicado en diciembre de 1984, a más de 60 familias, desalojadas de hoteles, inquilinatos y casas tomadas. Un consejero influyente le había señalado que ese lugar era propiedad de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y que, por tal motivo, podrían ''aguantar'' un tiempo más que en una casa particular.

El intendente de la dictadura militar, Osvaldo Cacciatore, había previsto destinar el lugar como sede de la Secretaría de Educación de la comuna. El proyecto, finalmente, quedó paralizado y el edificio, permanecía abandonado.

Los intrusos ocuparon, primero, la antigua construcción de dos plantas que da a Humberto I; luego se hicieron de las habitaciones ubicadas en hilera que están detrás, cruzando un patio de tierra y que tienen su entrada por Balcarce 1170. Por último, se instalaron en el edificio que hace una ele entre San Juan y Balcarce.

''Al principio nos pedía un austral por semana, para los gastos de instalación eléctrica —recuerda una vecina, que prefiere no identificarse—, después empezó a pedir una contribución de 10 a 20 australes, según la ubicación o el tamaño de la habitación. Decía que era voluntario, pero al que no pagaba, le cortaba la luz. En la seccional 14, no querían tomar las denuncias, porque decían que éramos intrusos; y cuando volvíamos nos decían: Saludos a Carmona' ''.

A fines de junio del año pasado, los diarios se hicieron eco de insistentes denuncias referidas al accionar de patotas en el barrio de San Telmo. Los padres de los alumnos que concurren a la Escuela 26, ubicada frente al Patronato, llegaron a cortar el tránsito en la avenida San Juan, en protesta por las agresiones sufridas por los chicos. En las reuniones de cooperadora algunos proponían ir armados a buscar a sus hijos; otros, directamente, sugirieron desalojar a la gente del patronato. Sin embargo, los ocupantes también mandaban a sus hijos a esa escuela, y sabían que la patota, integrada por chicos de 15 a 17 años, respondía a Carmona.

Otros vecinos, que no ocultaron su militancia liberal se quejaron por la presencia de ''esa gente'' en el barrio. Por ejemplo, Alberto Sersócimo —hoy vicepresidente del comité metropolitano de la UCeDé—, protestaba ante el cronista de *La Nación* porque así ''se distorsiona la imagen que los turistas que pasean por San Telmo se llevan del barrio''. ''Los chicos posan para las fotos de los turistas y hasta les cobran —se indignaba otra vecina—; con esto, se difunde una pésima imagen del país en el exterior''. Para otros, el inconveniente estaba en que ''se desvaloriza nuestra propiedad por la presencia de este tipo de gente''. La ofensiva continuó con un proyecto presentado por la concejala Adelina Dalesio de Viola —quien vive a pocas cuadras del lugar— solicitando a las autoridades comunales dieran cuenta de la situación jurídico-legal del ex Padelai, y amenazando con una interpelación a los funcionarios responsables.

En la noche del 10 de julio, la policía federal allanó la habitación que ocupaba Carmona. No fue acusado por cobrar a los ocupantes del edificio, ni por ser cabecilla de las patotas: en su vivienda fueron hallados 6 panes de trotyl, de 220 gramos cada uno; cuatro granadas de fabricación casera, sin fulminante; 3 detonadores y dos metros de mecha lenta. El día 17, el juez Fégoli le dicta la prisión preventiva del inculpado, al encontrarlo ''responsable prima facie del delito de tenencia de explosivos'', y embarga sus bienes por 500 australes.

El 1° de junio de este año, Carmona fue condenado a tres años de prisión, pero después del curioso episodio de la cárcel de Devoto, salió en libertad condicional.

La caída de Carmona tuvo un efecto casi inmediato: en una semana, los ocupantes se organizaron y eligieron una comisión interna, para hacer frente al desalojo.

Aunque no se pudo parar el juicio de desalojo, se arribó a un acuerdo con la comuna: se iría reubicando a las familias en casas municipales o viviendas del FONAVI, para ir desocupando paulatinamente el edificio. Al mismo tiempo, los intrusos se comprometieron a pagar a SEGBA una deuda que ascendía entonces a 15.204 australes.

''Ponemos 10 australes cada uno, para ir saldando lo que debemos —dice Alicia Rossi, quien se encarga de recoger el dinero en nombre de la comisión interna—; pero ahora cada vez paga menos gente: unos porque saben que seguramente, de marzo del año que viene no pasamos; otros prefirieron volver a pagarle a Carmona para que cuando les llegue el desalojo, los ubique en alguna de las casas que él sigue *abriendo*''.

En efecto, el ex Patronato estaba lejos de ser su único negocio. En mayo del '86, después de *abrir* un viejo inquilinato abandonado, en la calle Alberti, ubicó allí a 13 familias, cada una de las cuales paga 20 australes mensuales de alquiler, que el mismo Carmona se encarga de cobrar. ''El nos ayuda —dice una mujer, que con sus tres hijos vive en una de las piezas—; nosotros pagábamos casi un sueldo por una piecita mas chica que esta, en Avellaneda.''

Aunque la supuesta Unidad Básica que funcionaba en su propio cuarto, dentro del Patronato, fue oportunamente desautorizada por las autoridades partidarias, Carmona no carece de contactos políticos.

Antes de las elecciones del '85, Julión Licastro fue el único político que entró a hacer proselitismo al Patronato: en medio de la algarabía de los chicos, repartió globos y galletitas. Muchos confirmaron entonces la vinculación de Carmona con el dirigente, que luego habría de perder las internas del peronismo en la Capital.

Otra vinculación llamativa salió a luz en enero de este año, cuando la ex dirigente peronista Norma Kennedy acampó en la Plaza de Mayo, junto a un grupo de familias carenciadas. Allí, frente al Palacio Municipal, ayunaron durante una semana en reclamo de viviendas, denunciando además el desalojo de varios inquilinatos y casas tomadas. En una de ellas, la ubicada en Lima 355/367/369/385, Carmona cobraba su cuota de protección.

Un centenar de familias siguen viviendo hoy en el ex Padelai.

Los chicos están por todos lados: parecen los dueños del edificio. Entre los mayores, algunos esperan resignados el desalojo; otros, en cambio, optaron por defenderse. ''Lo único que nos puede sacar adelante es juntarnos todos y reclamarle a los políticos —dice Alicia Rossi—; movilizarnos al Congreso para pedir una ley de emergencia habitacional. Si no, nos vamos a quedar toda la vida buscando una casa donde meternos, mientras esperamos que nos salga una vivienda del FONAVI.''



Gustavo Gilabert

Angel Carmona: condenado a tres años de prisión por tenencia de explosivos y, sin embargo, en libertad condicional tras un extraño incidente en la cárcel de Villa Devoto.



HOY GRAN REMATE

Por Osvaldo Bidinost

En la Buenos Aires de Garay, las familias ''notables'' ocuparon la zona próxima a la plaza, las ''no tan notables'' un anillo alrededor de las anteriores; por fuera estaban las quintas, y cerrando todo una línea de fortines que mantenía fuera, en el desierto, a los indígenas: lo físico afirmaba el orden social existente.

Las familias más ricas se fueron mudando hacia el sur, donde construyeron viviendas con mejores materiales y más dinero. Las viejas casas de barro del centro se deterioraron y se volvieron casi inhabitables: a ellas se mudaron los zapateros, los fabricantes de velas y los servidores. Después de la mitad del ochocientos, cuando llegaron los inmigrantes, ese viejo y degradado centro los alojó. Se fueron apiñando por sus afinidades de origen: turcos, napolitanos, ucranianos, gallegos, en esas casas alquiladas ''por cuarto''. El diario *La Prensa* dice en 1874: ''Los conventillos dan del 30 al 36 por ciento anual de ganancia a sus propietarios, quienes son los hombres más ricos y respetables de Buenos Aires''. Tales ganancias estimularon a los propietarios de las tierras a construir, como explica también *La Prensa:* ''El sistema se ha generalizado de construir en pequeños lotes gran cantidad de habitaciones hechas con materiales de poco costo y de tales condiciones que produzcan un alquiler de 3 a 4 por ciento, al mismo tiempo que por su alquiler [illegible], sus locales están al alcance de los jornaleros proletarios y gentes que no les importa vivir mal y hacinados como si no fueran entes humanos, sin consideración a la salubridad y la moral.''

A partir del triunfo porteño sobre las fuerzas que representaban las economías del interior, se organizó el plan inglés de explotación de la pampa húmeda, con participación de la gran burguesía local.

Esa gran implantación colonial necesitaba una cabecera administrativa. Las grandes compañías inglesas pagarían un alto precio por la tierra del antiguo centro degradado, si se lograba desalojar a los conventillos. Los propietarios emplearon la violencia policial; los inmigrantes anarquistas respondieron organizando Comités de Resistencia. Hubo corridas, apaleos, tiros y muertos, y una larga lucha (de 1870 a 1910).

Sarmiento trajo al país higienistas franceses, quienes dictaminaron que la fiebre amarilla de 1871 provenía del hacinamiento de los conventillos: una furibunda ofensiva de desalojos se desató. Poco a poco, los trabajadores fueron expulsados del centro. Simultáneamente, la burguesía rica construía impresionantes residencias en plaza San Martín y avenida Alvear, y edificios públicos en el centro, afirmando así que ''la París de América del Sur era de la gente decente''.

El plan inglés-oligárquico tenía previsto dónde realojar a los desalojados del centro, de manera de obtener con ello grandes ganancias.

Se crearon nuevos pueblos lejos de allí, en tierras de la gran burguesía (a menudo obtenidas gratis por la ley de Enfiteusis). La tierra rural fue loteada y vendida por metro cuadrado. Los ferrocarriles ingleses transportarían diariamente a su trabajo a esa masa de obreros y empleados (las fábricas estaban en el Centro y en Avellaneda).

Buenos Aires se convirtió en una extraña ciudad, con un centro relativamente pequeño, del que partían líneas férreas que lo unían a esos focos aislados, a muchos kilómetros. Después se establecieron líneas de tranvías recorriendo el espacio entre las líneas ferroviarias, y finalmente los colectivos (1932) ''cosieron'' transversalmente la primitiva estrella ferroviaria. Esta es la estructura urbana de Buenos Aires.

La ciudad sigue hoy desplazando hacia sus límites externos a aquellos que son parte estructural del propio sistema: los que no producen plusvalía, ni consumen. Esos hombres, ajenos a la economía imperante, viven un mundo propio, marginal del primero.

Los inmigrantes del interior que vivían en las villas del Gran Buenos Aires, volvieron en gran medida a sus provincias. Las villas hoy crecen por afluencia de obreros y empleados que no llegan a pagar el alquiler, la luz y el gas.

Los asentamientos que resultan de ocupaciones están en zonas inundables: por ser éstas inútiles, las ocupaciones son relativamente toleradas.

Cuando una inundación obliga a evacuaciones masivas, la situación se vuelve noticia. Urbanistas e ingenieros explican cómo deben sanearse esas tierras. Las obras no se realizan, pero si se realizaran los inundados estarían peor que antes, pues tendrían que irse más lejos, a otra zona inundada. La inundación no es problema hidráulico sino social.

●



Gustavo Gilabert

LA CIUDAD ILEGAL

La camioneta se detuvo en la puerta de la casona. Bajaron dos hombres jóvenes con herramientas en las manos que miraron a ambos lados de la calle. Todo parecía tranquilo. A grandes trancos subieron las escaleras que conducían al primer piso y empezaron a trabajar febrilmente con la cerradura. Era el momento más peligroso: si llegaba la policía en ese instante habría problemas. Pero cedió fácilmente. Los otros ocupantes de la camioneta —dos mujeres y un hombre— ya subían algunos muebles. Cuando apareció la policía todo estaba razonablemente dispuesto y una nueva cerradura relucía en la puerta. Los agentes se limitaron a tomar nota del hecho; los nuevos habitantes los despidieron en la puerta con una sonrisa.

La escena transcurría en Amsterdam, diez años atrás. En ese entonces, *squattear* —tomar una casa— tenía algo de aventura romántica. El enorme déficit habitacional hacía difícil conseguir una vivienda. Para los jóvenes la posibilidad de vivir en alguna de las modernas y frías ciudades cercanas no resultada demasiado atractivo. Los primeros *squatters* de los'60 encontraron seguidores rápidamente, ya que las leyes no eran demasiado estrictas: el *squatteador* podía quedarse en tanto no hubiese violencia. El proceso legal de desalojo era tedioso y largo: el nuevo habitante tenía entonces una larga estadía asegurada.

Los *squatters* formaron movimientos bien organizados, que incluso se comunicaban por radio para correr a defender una casa a punto de ser desalojada, y organizaban manifestaciones para protestar por la falta de vivienda. Con el tiempo y tras algunos enfrentamientos violentos dejaron de ser vistos como jóvenes traviesos para resultar amenazantes a los ojos públicos. En los'80 las leyes se tornaron más estrictas, dejándoles pocos resquicios. Con el deterioro de las condiciones económicas y la mayor escasez de viviendas, la toma de casas perdió el cariz aventurero: pasó a ser solamente cuestión de conseguir un lugar para vivir.

''La ocupación de terrenos, viviendas, galpones o cualquier cosa que pueda servir de techo aumenta a nivel mundial en forma bastante acelerada'', sostiene el arquitecto Jorge E. Hardoy, titular del Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR). ''En el Tercer Mundo hay casos notables: en El Cairo, por ejemplo alrededor de un millón de personas ocupan tumbas. En Delhi las mezquitas, antiguos palacios o tumbas que no están conservados como monumentos están habitados por familias. Un censo en Bombay demostró que 100.000 personas viven en la calle''.

La vida ilegal

En 1984 el Ministerio de Salud y Acción Social realizó un diagnóstico de la situación habitacional en el país en base a una proyección de datos del último censo. Los resultados mostraron 7.104.016 viviendas ocupadas y 1.092.268 —un trece por ciento— desocupadas. Restando a esta cantidad las propiedades de uso comercial y turístico, la cantidad de viviendas no habitadas es de aproximadamente 710.000. En la Capital es donde se produce la mayor concentración: según el censo de 1980 había aquí 169.585 casas desocupadas, es decir un 15,6 por ciento.

Las razones para mantener una vivienda desocupada son variadas. ''Hay casos de sucesiones, o situaciones en que no está del todo claro a quién pertenece la propiedad —sostiene Hardoy—. No es lógico pensar que la razón sea especular: una vivienda ha bajado a la mitad de su valor en dólares en relación a ocho o nueve años atrás. La explicación en algunos casos sería más bien que se invirtió en un inmueble y luego la situación política cambió. La gente teme el control de alquileres y prefieren tener la vivienda vacía.''

La dificultad de los sectores de más bajos recursos para acceder a una vivienda, según el arquitecto Hardoy y su colega inglés David Satterthwaite, va a seguir incrementándose. Las Naciones Unidas sugieren que todos los países deberían construir anualmente entre ocho y doce viviendas por cada cien habitantes. ''Ningún país construye más de tres —asegura Hardoy—, y en algunos casos ninguna. En la Argentina, la construcción privada está prácticamente frenada. Algunas empresas terminan obras y las venden a un monto menos al invertido''.

La situación también se agrava en los países desarrollados. ''En Inglaterra —comenta Satterthwaite— el precio de las viviendas aumenta constantemente y hay pocas disponibles para alquilar. Bajo el gobierno de Thatcher, los *squatters* son muy perseguidos. Cada vez más gente vive apiñada en pequeñas habitaciones, en forma semejante a los inquilinatos de acá. Y también se ve cada vez más gente bajo los puentes''.

La ocupación de una propiedad constituye un acto ilegal en cualquier parte. Cuando la situación adquiere grandes dimensiones y son cientos de personas las que se ubican en un terreno, suele permitírseles permanecer largos períodos. En el caso de una vivienda, el desalojo se hace efectivo tarde o temprano.

En muchos casos, la ilegalidad se extiende más allá de la vivienda.

Hardoy y Satterthwaite comentan en su libro *La ciudad legal y la ciudad ilegal* que: ''La legislación urbana, laboral, sanitaria y ambiental, las reglamentaciones comerciales y edilicias, todos los procedimientos legales que intentan regular los actos de las personas en cualquier ciudad del Tercer Mundo, fueron sancionados originalmente en función de una situación ideal. Quizás, en un comienzo, hayan sido decisiones correctas, pero se volvieron tan complejas, rígidas e irreales, con referencia a las actuales circunstancias... que son transgredidas a diario por quienes enfrentan las mayores dificultades''.

Según Satterthwaite, quienes viven en una situación absolutamente ilegal superan el 30 por ciento de la población urbana de los países del Tercer Mundo: ''Son ilegales los terrenos, la construcción de las viviendas —que no se adapta a las normas edilicias—, los servicios que reciben y hasta la comida, que en muchos casos se compra a menor precio de lo que los mercados deberían tirar''.

HOY GRAN REMATE

Por Osvaldo Bidinost

En la Buenos Aires de Garay, las familias "notables" ocuparon la zona próxima a la plaza, las "no tan notables" un anillo alrededor de las anteriores; por fuera estaban las quintas, y cerrando todo una línea de fortines que mantenía fuera, en el desierto, a los indígenas: lo físico afirmaba el orden social existente.

Las familias más ricas se fueron mudando hacia el sur, donde construyeron viviendas con mejores materiales y más dinero. Las viejas casas de barro del centro se deterioraron y se volvieron casi inhabitables: a ellas se mudaron los zapateros, los fabricantes de velas y los servidores. Después de la mitad del ochocientos, cuando llegaron los inmigrantes, ese viejo y degradado centro los alojó. Se fueron apiñando por sus afinidades de origen: turcos, napolitanos, ucranianos, gallegos, en esas casas alquiladas "por cuarto". El diario *La Prensa* dice en 1874: "Los conventillos dan del 30 al 36 por ciento anual de ganancia a sus propietarios, quienes son los hombres más ricos y respetables de Buenos Aires". Tales ganancias estimularon a los propietarios de las tierras a construir, como explica también *La Prensa:* "El sistema se ha generalizado de construir en pequeños lotes gran cantidad de habitaciones hechas con materiales de poco costo y de tales condiciones que produzcan un alquiler de 3 a 4 por ciento, al mismo tiempo que por su alquiler barato, sus locales están al alcance de los jornaleros proletarios y gentes que no les importa vivir mal y hacinados como si no fueran entes humanos, sin consideración a la salubridad y la moral."

A partir del triunfo porteño sobre las fuerzas que representaban las economías del interior, se organizó el plan inglés de explotación de la pampa húmeda, con participación de la gran burguesía local.

Esa gran implantación colonial necesitaba una cabecera administrativa. Las grandes compañías inglesas pagarían un alto precio por la tierra del antiguo centro degradado, si se lograba desalojar a los conventillos. Los propietarios emplearon la violencia policial; los inmigrantes anarquistas respondieron organizando Comités de Resistencia. Hubo corridas, apaleos, tiros y muertos, y una larga lucha (de 1870 a 1910).

Sarmiento trajo al país higienistas franceses, quienes dictaminaron que la fiebre amarilla de 1871 provenía del hacinamiento de los conventillos: una furibunda ofensiva de desalojos se desató. Poco a poco, los trabajadores fueron expulsados del centro. Simultáneamente, la burguesía rica construía impresionantes residencias en plaza San Martín y avenida Alvear, y edificios públicos en el centro, afirmando así que "la París de América del Sur era de la gente decente".

El plan inglés-oligárquico tenía previsto dónde realojar a los desalojados del centro, de manera de obtener con ello grandes ganancias.

Se crearon nuevos pueblos lejos de allí, en tierras de la gran burguesía (a menudo obtenidas gratis por la ley de Enfiteusis). La tierra rural fue loteada y vendida por metro cuadrado. Los ferrocarriles ingleses transportarían diariamente a su trabajo a esa masa de obreros y empleados (las fábricas estaban en el Centro y en Avellaneda).

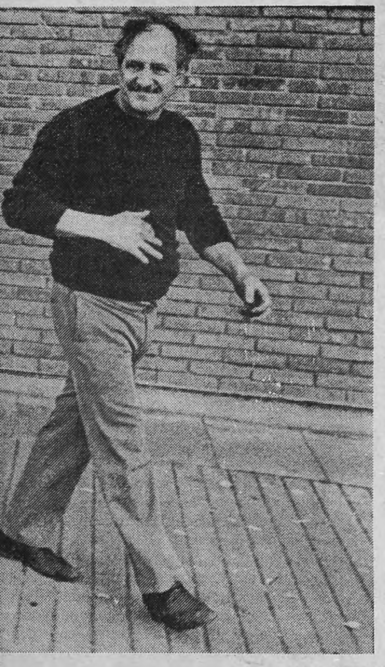
Buenos Aires se convirtió en una extraña ciudad, con un centro relativamente pequeño, del que partían líneas férreas que lo unían a esos focos aislados, a muchos kilómetros. Después se establecieron líneas de tranvías recorriendo el espacio entre las líneas ferroviarias, y finalmente los colectivos (1932) "cosieron" transversalmente la primitiva estrella ferroviaria. Esta es la estructura urbana de Buenos Aires.

La ciudad sigue hoy desplazando hacia sus límites externos a aquellos que son parte estructural del propio sistema: los que no producen plusvalía, ni consumen. Esos hombres, ajenos a la economía imperante, viven un mundo propio, marginal del primero.

Los inmigrantes del interior que vivían en las villas del Gran Buenos Aires, volvieron en gran medida a sus provincias. Las villas hoy crecen por afluencia de obreros y empleados que no llegan a pagar el alquiler, la luz y el gas.

Los asentamientos que resultan de ocupaciones están en zonas inundables: por ser éstas inútiles, las ocupaciones son relativamente toleradas.

Cuando una inundación obliga a evacuaciones masivas, la situación se vuelve noticia. Urbanistas e ingenieros explican cómo deben sanearse esas tierras. Las obras no se realizan, pero si se realizaran los inundados estarían peor que antes, pues tendrían que irse más lejos, a otra zona inundada. La inundación no es problema hidráulico sino social.



Gustavo Gilabert



Gustavo Gilabert



Angel Carmona: condenado a tres años de prisión por tenencia de explosivos y, sin embargo, en libertad condicional tras un extraño incidente en la cárcel de Villa Devoto.

LA CIUDAD ILEGAL

La camioneta se detuvo en la puerta de la casona. Bajaron dos hombres jóvenes con herramientas en las manos que miraron a ambos lados de la calle. Todo parecía tranquilo. A grandes trancos subieron las escaleras que conducían al primer piso y empezaron a trabajar febrilmente con la cerradura. Era el momento más peligroso: si llegaba la policía en ese instante habría problemas. Pero cedió fácilmente. Los otros ocupantes de la camioneta —dos mujeres y un hombre— ya subían algunos muebles. Cuando apareció la policía todo estaba razonablemente dispuesto y una nueva cerradura relucía en la puerta. Los agentes se limitaron a tomar nota del hecho; los nuevos habitantes los despidieron en la puerta con una sonrisa.

La escena transcurría en Amsterdam, diez años atrás. En ese entonces, *squattear* —tomar una casa— tenía algo de aventura romántica. El enorme déficit habitacional hacía difícil conseguir una vivienda. Para los jóvenes la posibilidad de vivir en alguna de las modernas y frías ciudades cercanas no resultada demasiado atractivo. Los primeros *squatters* de los '60 encontraron seguidores rápidamente, ya que las leyes no eran demasiado estrictas: el *squatteador* podía quedarse en tanto no hubiese violencia. El proceso legal de desalojo era tedioso y largo: el nuevo habitante tenía entonces una larga estadía asegurada.

Los *squatters* formaron movimientos bien organizados, que incluso se comunicaban por radio para correr a defender una casa a punto de ser desalojada, y organizaban manifestaciones para protestar por la falta de vivienda. Con el tiempo y tras algunos enfrentamientos violentos dejaron de ser vistos como jóvenes traviesos para resultar amenazantes a los ojos públicos. En los '80 las leyes se tornaron más estrictas, dejándoles pocos resquicios. Con el deterioro de las condiciones económicas y la mayor escasez de viviendas, la toma de casas perdió el cariz aventurero: pasó a ser solamente cuestión de conseguir un lugar para vivir.

"La ocupación de terrenos, viviendas, galpones o cualquier cosa que pueda servir de techo aumenta a nivel mundial en forma bastante acelerada", sostiene el arquitecto Jorge E. Hardoy, titular del Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR). "En el Tercer Mundo hay casos notables: en El Cairo, por ejemplo alrededor de un millón de personas ocupan tumbas. En Delhi las mezquitas, antiguos palacios o tumbas que no están conservados como monumentos están habitados por familias. Un censo en Bombay demostró que 100.000 personas viven en la calle".

La vida ilegal

En 1984 el Ministerio de Salud y Acción Social realizó un diagnóstico de la situación habitacional en el país en base a una proyección de datos del último censo. Los resultados mostraron 7.104.016 viviendas ocupadas y 1.092.268 —un trece por ciento— desocupadas. Restando a esta cantidad las propiedades de uso comercial y turístico, la cantidad de viviendas no habitadas es de aproximadamente 710.000. En la Capital es donde se produce la mayor concentración: según el censo de 1980 había aquí 169.585 casas desocupadas, es decir un 15,6 por ciento.

Las razones para mantener una vivienda desocupada son variadas. "Hay casos de sucesiones, o situaciones en que no está del todo claro a quién pertenece la propiedad —sostiene Hardoy—. No es lógico pensar que la razón sea especular: una vivienda ha bajado a la mitad de su valor en dólares en relación a ocho o nueve años atrás. La explicación en algunos casos sería más bien que se invirtió en un inmueble y luego la situación política cambió. La gente teme el control de alquileres y prefieren tener la vivienda vacía."

La dificultad de los sectores de más bajos recursos para acceder a una vivienda, según el arquitecto Hardoy y su colega inglés David Satterthwaite, va a seguir incrementándose. Las Naciones Unidas sugieren que todos los países deberían construir anualmente entre ocho y doce viviendas por cada cien habitantes. "Ningún país construye más de tres —asegura Hardoy—, y en algunos casos ninguna. En la Argentina, la construcción privada está prácticamente frenada. Algunas empresas terminan obras y las venden a un monto menos al invertido."

La situación también se agrava en los países desarrollados. "En Inglaterra —comenta Satterthwaite— el precio de las viviendas aumenta constantemente y hay pocas disponibles para alquilar. Bajo el gobierno de Thatcher, los *squatters* son muy perseguidos. Cada vez más gente vive apiñada en pequeñas habitaciones, en forma semejante a los inquilinatos de acá. Y también se ve cada vez más gente bajo los puentes."

La ocupación de una propiedad constituye un acto ilegal en cualquier parte. Cuando la situación adquiere grandes dimensiones y son cientos de personas las que se ubican en un terreno, suele permitírseles permanecer largos períodos. En el caso de una vivienda, el desalojo se hace efectivo tarde o temprano.

En muchos casos, la ilegalidad se extiende más allá de la vivienda.

Hardoy y Satterthwaite comentan en su libro *La ciudad legal y la ciudad ilegal* que: "La legislación urbana, laboral, sanitaria y ambiental, las reglamentaciones comerciales y edilicias, todos los procedimientos legales que intentan regular los actos de las personas en cualquier ciudad del Tercer Mundo, fueron sancionados originalmente en función de una situación ideal. Quizás, en un comienzo, hayan sido decisiones correctas, pero se volvieron tan complejas, rígidas e irreales, con referencia a las actuales circunstancias... que son transgredidas a diario por quienes enfrentan las mayores dificultades".

Según Satterthwaite, quienes viven en una situación absolutamente ilegal superan el 30 por ciento de la población urbana de los países del Tercer Mundo: "Son ilegales los terrenos, la construcción de las viviendas —que no se adapta a las normas edilicias—, los servicios que reciben y hasta la comida, que en muchos casos se compra a menor precio de lo que los mercados deberían tirar".

Gustavo Gilabert



NEGOCIOS ENTRE CUATRO PAREDES

Por Andrea Ferrari

Con gesto cansado, el hombre cerró las puertas del ascensor y tocó el timbre del 4º H. Era el quinto departamento que veía en el día y había decidido que fuese el último. Hacía demasiado calor. Apenas entró tuvo la sensación de que lo había encontrado: superaba sus expectativas y el precio era accesible. La mujer de la inmobiliaria le tomó la seña; combinaron que al día siguiente llevaría las garantías. A la semana, todavía no había obtenido respuesta. Los sucesivos llamados a la inmobiliaria fueron contestados por una secretaria de voz agobiada que le informaba que los dueños no estaban y había algún problema con las garantías presentadas. A los veinte días el hombre se sentó una hora en el local hasta que llegó uno de los dueños. Le explicó que el propietario del departamento, tras dar muchas vueltas, se había echado atrás. Consternado el hombre retiró la seña y recomenzó la búsqueda. No sabía que nueve personas más habían señado el mismo departamento y muchas todavía no habían recuperado el dinero. Tampoco sabía que el dueño nunca había pensado alquilarlo, sino que se lo había prestado a una inmobiliaria amiga durante un mes.

La costumbre de algunas inmobiliarias de tomar varias señas para un departamento suele acrecentarse en las épocas de gran inflación, cuando el dinero invertido algunos días proporciona ganancias considerables. No se hace sólo con los departamentos que efectivamente están en alquiler o venta, sino también con otros que están desocupados por alguna razón —por ejemplo una sucesión— y alguien facilita la llave.

''Este tipo de cosas suceden porque no está pautada la forma de trabajar —dice Pedro Lanteri, a cargo de una inmobiliaria—. En la capital no hay colegio de martilleros, nadie regula la actividad. Entonces cada uno hace lo que quiere, se cobran comisiones excesivas, montos que no corresponden, como una 'investigación de títulos'. A alguna gente le interesaría que se conforme un colegio, que se fijen normas para trabajar y se exijan títulos de martillero para abrir una inmobiliaria, pero hay intereses fuertes que no lo permiten.''

Familia cordobesa compra urgente

''Asegure su alquiler u operación comercial. La mayor seguridad. Propiedades a prueba de todo. Informes...''

Avisos similares se amontonan entre los clasificados de alquiler. La venta de garantías, certificados de sueldo y otros papeles requeridos en operaciones inmobiliarias reportan jugosas ganancias. ''Es simple —dice la empleada de una de estas empresas—, cuando tengas visto el departamento venís a verme, si pagaste seña traés el recibo. Si no hay inmobiliaria tratá de averiguar si algún abogado o contador le lleva el asunto, así no mando una propiedad que ya hayan visto. Tenés que pagar un mes de alquiler por cada garantía que necesites.''

A los pocos meses de realizada la operación, la empresa vende o transfiere el departamento usado de garantía. En algunos casos no les pertenece a ellos, sino que hacen un trato con algún propietario para evitar que se desconfíe de una propiedad comprada muy poco antes. Las empresas llegan incluso a ''quemarse'' entre ellas para acaparar el negocio: envían a las inmobiliarias, con membrete y dirección falsas, listas de propietarios cuyos departamentos son usados para vender garantías. Otra táctica consiste en publicar avisos en los diarios con los nombres de quienes están dedicando sus viviendas a estos fines. Todo, obviamente, para que las inmobiliarias tomen nota y no acepten las garantías de la competencia.

Con menos publicidad, también se venden recibos o certificados de sueldo. Cuando alguien llame a la supuesta empresa para constatar la información, del otro lado contestarán el teléfono. Esa persona, sola en una pequeña habitación, informará la antigüedad, el sueldo y hasta el horario que cumplen los imaginarios empleados.

Los diarios también suelen incluir avisos de quienes buscan ansiosamente vivienda. ''Familia cordobesa necesita urgente tres ambientes. Intermediarios abstenerse'', dicen con pequeñas variaciones en cuanto a la procedencia de los buscadores o el tamaño de la propiedad. Seguramente a más de una persona le habrá llamado la atención que tantas familias que acaban de llegar a Buenos Aires desde el interior o el exterior publiquen avisos considerablemente más caros que un clasificado para encontrar vivienda.

''Es una forma de conseguir material que utilizan algunas inmobiliarias —explica Norberto Gardia, de ''Lino Propiedades''—. Alguna gente llama, porque le interesa vender sin intermediarios para no pagar comisión. Entonces va a ver el departamento un tipo de la inmobiliaria con algún amigo, el supuesto interesado en comprar, que lo va a presentar como una persona que lo asesora. Después va a decir que no le interesa, que no es lo que buscaba. Entonces el de la inmobiliaria le ofrece hacerse cargo de vendérselo. Es una forma de conseguir una propiedad para trabajar en un momento en el que hay poco movimiento. Algunas veces también lo compran ellos mismos, por un monto menor al que puede revenderse.''

La actividad inmobiliaria está dura, dicen. ''Cuando entra un cliente tratan de exprimirlo —comenta un martillero—, engancharlo, por ejemplo, con el escribano de la firma. Ahora que hay poco trabajo, hay que sacar de cada uno todo lo posible.''

HOTEL SIN ESTRELLAS

Puerta de hierro forjado a la calle, escalera de mármol, otra puerta —esta vez de madera—, un hall oscuro y un teléfono con candado. La imagen es similar en la mayoría de los ''hoteles de pasajeros''. En los clasificados suelen anunciarse como ''habitación por día para caballero o señorita. O matrimonio sin hijos''. Allí viven, solamente en Buenos Aires, más de 100.000 personas, que no son precisamente pasajeros y suelen prolongar su estadía durante meses o años.

''La modalidad de los hoteles comenzó a mediados de la década del 40 —explica Jorge Waldegaray, director de turismo de la Municipalidad—, entonces los propietarios de inquilinatos los transformaron en hoteles y pensiones; ya no se vieron obligados a respetar un contrato con el inquilino, sino que, por el contrario, como empresa comercial se reserva el derecho de admisión: es decir, de decirle en cualquier momento al inquilino que se vaya''.

La actividad de estos hoteles está regulada, a través de la Dirección de Turismo, por la Secretaría de Cultura de la Municipalidad porteña. Es la consecuencia de la ordenanza 41.733, sancionada el 16 de diciembre de 1986, que permitió que 573 hoteles de baja categoría pudieran ser recategorizados como turísticos y así incrementar sus tarifas —fijadas antes por Industria y Comercio— entre un 100 y un 200 por ciento.

La mayor parte de la gente que vive en hoteles y pensiones llegaron del interior o de países limítrofes en busca de trabajo. Se emplean como gastronómicos, en limpieza de oficinas o en el servicio doméstico. Una habitación de baja categoría para una familia tipo cuesta entre 250 y 300 australes mensuales.

En el Centro de Inquilinos de Buenos Aires (CIBA) les llaman pseudo-hoteles; reclaman que se les suspendía la habilitación como hoteles y pasen a ser inquilinatos. ''Se debe reconocer que se trata de una locación encubierta —dice José Acuña, el secretario de CIBA—, y exigirle al dueño que firme un contrato''. En 1973 se suspendieron las habilitaciones de un importante número de hoteles, todos con permiso provisorio: ''Se reconoció que se trataba de locaciones y no de hoteles de turismo —recuerda el arquitecto Gazzoli, del CENEP—. Apenas asumió la junta militar, en 1976, se derogó esta ley y se volvieron a otorgar habilitaciones provisorias''.

''En los hoteles no se respetan las condiciones sanitarias, la cantidad de baños por habitaciones, el mantenimiento del edificio, ni siquiera los precios máximos —se queja Roberto Jara, inquilino afiliado a CIBA—. Cuando fui a hacer una denuncia a Inspección General, en la Municipalidad una empleada preguntó: '¿Estás seguro de lo que vas a hacer? Después te van a echar del hotel...' ''.